



FOTOGRAFIES: PUNT DIARI

Palamós

# El nou «boom» gironí en la construcció d'habitatges

**JORDI LLOBET  
JOSEP VICENS**

**L**a situació d'eufòria que viu a les comarques gironines el sector de la construcció mereix una anàlisi que no obliidi els seus antecedents —«boom» dels anys seixanta i crisi dels setanta— i que contempli també amb realisme les perspectives del seu futur.

## El primer «boom» als anys seixanta

Als anys seixanta hi havia quatre factors fonamentals que alimentaven

la demanda de nous habitatges:

- El creixement natural de la població.
- Els moviments migratoris.
- L'augment del nivell de renda.
- Les bones expectatives que començava a crear el turisme de masses.

De tota manera, però, el factor de la immigració va ser un dels més importants. Aquest predomini va provocar una concentració del 70 al 80% de les necessitats dels habitatges més modestos. La seva poca capacitat adquisitiva i el creixement dels costos de la construcció i del terreny edificable va provocar que en les zones més necessitades no hi hagués gaire participació del capital privat. Així, mentre la demanda pressionava sobre els habitatges modestos, la iniciativa pri-

vada tendia a oferir els de luxe.

Davant d'aquesta situació i de la gravetat dels problemes, sobretot a les zones de més desenvolupament industrial, l'Estat va decidir intervenir directament elaborant una política d'habitatge concretada en la creació d'habitatges protegits i bonificables.

L'any 1960, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va avaluar en 137.440 unitats el dèficit d'habitatges nous i en 204.308, el dèficit d'habitatges de reposició a tota l'àrea metropolitana. A la resta de Catalunya el problema era menys greu. De tota manera, l'escassetat es concentrava a les zones de desenvolupament industrial que atreïen la població rural (Tarragona, Reus, Lleida, Girona...).

**QUADRE 1r. MATRIMONIS/IMMIGRANTS**

	Necessitats		Disponibilitat	Dèficit
1961	1.725	879 = 2.604	878	-1.726
1962	1.709	1.929 = 3.292	1.299	-1.993
1963	1.709	1.929 = 3.638	1.467	-2.171
1964	1.658	1.945 = 3.603	1.617	-1.986
1965	1.650	1.718 = 3.368	2.091	-1.277
1966	1.686	1.365 = 3.051	2.268	- 783

A partir d'aquests anys s'agreuja el desequilibri entre les noves necessitats d'habitatges i les disponibilitats —fruit de les noves construccions—, amb la qual cosa s'originen grans dèficits. Pel que fa a les comarques gironines ho podem apreciar en el quadre 1r.

Al mateix temps, a final de l'any 1961, s'aprova un nou «Plan Nacional de la Vivenda» per al període 1961-1976 en què, a més d'intentar eixugar el dèficit existent, es volia assegurar una taxa mínima de reposició. En només tres anys de vigència del Pla, ja s'havien desbordat les xifres previstes per als disset anys, ja que de 1962 a 1964 l'emigració a l'interior de l'Estat va ser de 1.292.116 persones, (516.854 actives) i el Pla només n'estimava 400.000 que emigrarien en disset anys. De fet, però, el gran problema del nou Pla era la

seva manca de regionalització.

El Pla estimava un creixement anual mitjà de la població del 11,5 per mil, però només a les comarques de Barcelona es va produir un creixement del 40 per mil, l'any 1964, i del 32 per mil el 1965.

Aquest dèficit d'habitatges va provocar la intervenció de l'estat que a Girona es va concretar en la construcció de 7.043 habitatges de protecció oficial entre els anys 1961-65, els quals van representar un 82,64 % dels habitatges construïts.

Però entre 1964 i 1965, davant les tensions inflacionistes de l'economia, l'administració va adoptar mesures per frenar l'activitat constructora, cosa que va provocar que no es pogués acabar de solucionar el dèficit d'habitatges i va significar que els habitatges construïts no arribessin ni a cobrir les necessitats derivades de l'aug-

ment de la població. El dèficit de Catalunya es va avaluar en 50.000 (sense tenir en compte la reposició). En els anys següents, s'haurien de construir anualment a Catalunya de 60 a 65 mil habitatges dels quals, de 45 a 50 mil, s'haurien de fer a Barcelona, habitatges que haurien d'atendre principalment la demanda de tipus modest.

Existia, doncs, una pressió molt forta de la demanda que va possibilitar el «boom» de la construcció als anys seixanta. Per exemple, durant l'any 1966 el consum de ciment de portland va créixer un 42% a Catalunya i un 105,5% a Girona, respecte a l'any anterior. Al mateix temps, el nombre de treballadors de la indústria de la construcció, en dos anys (del 1964 al 1966), va créixer un 20,6%. L'atur total de les comarques gironines era de 850 persones.

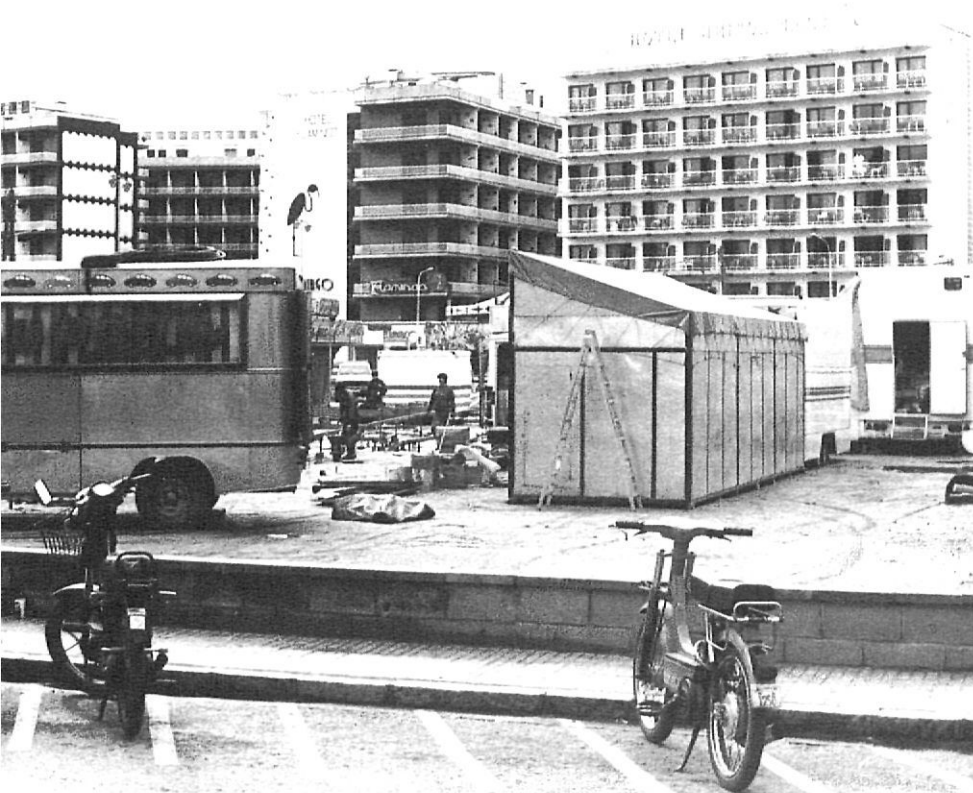
## Les causes de la crisi dels anys setanta

De tots els factors que van incidir en la crisi de la construcció entre els anys 74, 75 i successius, podríem destacar-ne els següents:

A nivell internacional no podem oblidar els problemes originats per la crisi energètica, que va repercutir immediatament de forma negativa en la construcció d'allotjaments turístics (hotels, apartaments, locals comercials, etc...), ja que es preveia una reducció important en el nombre de turistes que ens visitarien, i així va ser.

A nivell intern podem assenyalar els següents elements:

— La prevista promulgació d'una nova normativa sobre el règim del sòl i l'ordenació urbanística van induir molts ajuntaments a adoptar un prudent compàs d'espera que va aturar molts projectes. Així es van denegar moltes llicències municipals d'obres mentre no s'aproveïssin els respectius



Lloret de Mar



Roses

Plans Generals d'Urbanisme.

— L'encariment del diner i, especialment, dels préstecs hipotecaris també va contribuir a frenar la construcció de nous habitatges.

— L'elevada inflació dins dels costos del sector (increment que s'avalua en un 50%) va ser una causa determinant en la decisió de paraitzar la producció, ja que no hi va haver una evolució semblant en els ingressos dels compradors potencials.

Les conseqüències van ser molt greus per a l'economia gironina. A les fàbriques de material de construcció (derivats de formigó, ceràmiques, bòviles...), l'acumulació d'estocs es va disparar, situació que va crear fortes dificultats de tresoreria i greus inconvenients per al desenvolupament normal de l'activitat productiva (manca d'espai físic de magatzem, immobilització financera d'estocs inútils, tendència a la baixa de preus...). D'aquesta manera, aquestes indústries i també les empreses de construcció van reduir al mínim les seves plantilles, fenomen que va abocar a l'atur a molts treballadors. Aquests excedents de personal van representar per a les empreses unes grans

despeses d'acomiadament, indemnitzacions i expedients de crisi. Moltes van acabar amb el seu tancament definitiu. Així al conjunt de Catalunya, l'atur al sector de la construcció va experimentar un fort increment. Entre 1976 i 1983 va augmentar més d'un 250% fins arribar a 61.083 aturats. Les comarques gironines van seguir una tendència similar, assolint la xifra de 3.722 aturats el 1983 (quadre 2n),

que concentraven fonamentalment a les comarques del Baix Empordà i el Gironès.

### El nou «boom» de la construcció als anys 80

La llarga crisi dels setanta es comença a superar a partir de principis d'aquesta dècada i, a les comarques

QUADRE 2n. L'ATUR A LA CONSTRUCCIÓ

COMARQUES	1981	1982	1983	1984
L'Alt Empordà	448	553	528	518
El Baix Empordà	991	1.153	987	1.111
La Garrotxa	161	159	155	162
El Gironès (1)	738	1.110	1.198	1.050
La Selva	522	462	593	385
El Ripollès	128	27	251	336
La Cerdanya				
TOTAL	2.988	3.464	3.712	3.562

FONT: Departament de Treball de la Generalitat de Catalunya. *Estadística de la construcció d'habitatges a Catalunya*, núm. 3, maig 1985.

(1) Inclou Port de la Selva



Platja d'Aro

ques gironines més concretament a partir de l'any 1982. Aquests anys es produeix un augment del 28.7% dels habitatges acabats de règim lliure i d'un 8.9% en les qualificacions definitives dels de protecció oficial (HPO). Així es va acabar, en total, 5.853 habitatges, que venen a significar un augment considerable respecte a l'any anterior (37.4%), molt per sobre del 3,2% de Catalunya. Aquest increment el podem apreciar en el quadre 4t.

L'any 85 s'assoleix la xifra màxima de 8.593 habitatges acabats a les comarques gironines. L'any anterior, el nombre dels projectes visats pel Col·legi d'Arquitectes havia estat de 9.038 (que presumiblement es van construir durant el 85), que va ser el més alt registrat des de l'any 1960, situant-se per sobre dels anys més dinàmics del 1972, 1973 i 1974.

En aquest mateix any, l'Alt Empordà es converteix en la segona comarca catalana —després del Barcelonès— on més s'edifica, amb una diferència considerable respecte de les que la segueixen. Els 2.989 habitatges acabats van representar un 68% dels que es van construir al Barcelonès. A les comarques gironines es van fer, aquell any, el 29% dels habitatges de tot Catalunya (vegeu el quadre 5è.).

Si analitzem aquestes dades amb més atenció podem veure que el Baix Empordà, amb 1.834 habitatges acabats, seria la cinquena comarca catalana pel que fa a volum de construcció.

Per tant no costa gaire de deduir que la causa més important d'aquest comportament és la gran demanda d'habitatges de segona residència. En dona testimoni la concentració a les zones clarament turístiques. Així, l'any 1984, aquests habitatges ja van significar el 70% de tots els construïts, fenomen que es va repetir el 1985.

A l'Alt Empordà, Roses es va emportar el primer lloc, amb 1.108

habitatges acabats, el va seguir Castelló d'Empúries, amb 641, l'Escala, amb 583 i Figueres, amb 273. Es tracta, en general, d'habitatges unifamiliars aïllats o adossats que es concentren normalment a l'entorn de grans urbanitzacions com són Empúria Brava, Santa Margarida, Riells, etc.

Al Baix Empordà, la dinàmica va ser semblant. Els habitatges es van concentrar a l'entorn dels municipis de Castell d'Aro-La Platja d'Aro (350), Torroella de Montgri-L'Estartit (263), Calonge de Mar (252), Sant Feliu de Guíxols (237) i Palafrugell (235).

A la Selva, la major part del volum de construcció també es va concentrar a Lloret (875) i a Blanes (268) i la resta de poblacions va quedar a molta distància d'aquestes.

El Gironès, amb 1249 habitatges acabats, va mantenir un cert ritme de creixement concentrat a l'entorn de la capital.

Les altres comarques ja van quedar molt lluny d'aquest ritme de creixement. La Garrotxa va veure edificar 361 nous habitatges, la Cerdanya 92 i el Ripollès 68.

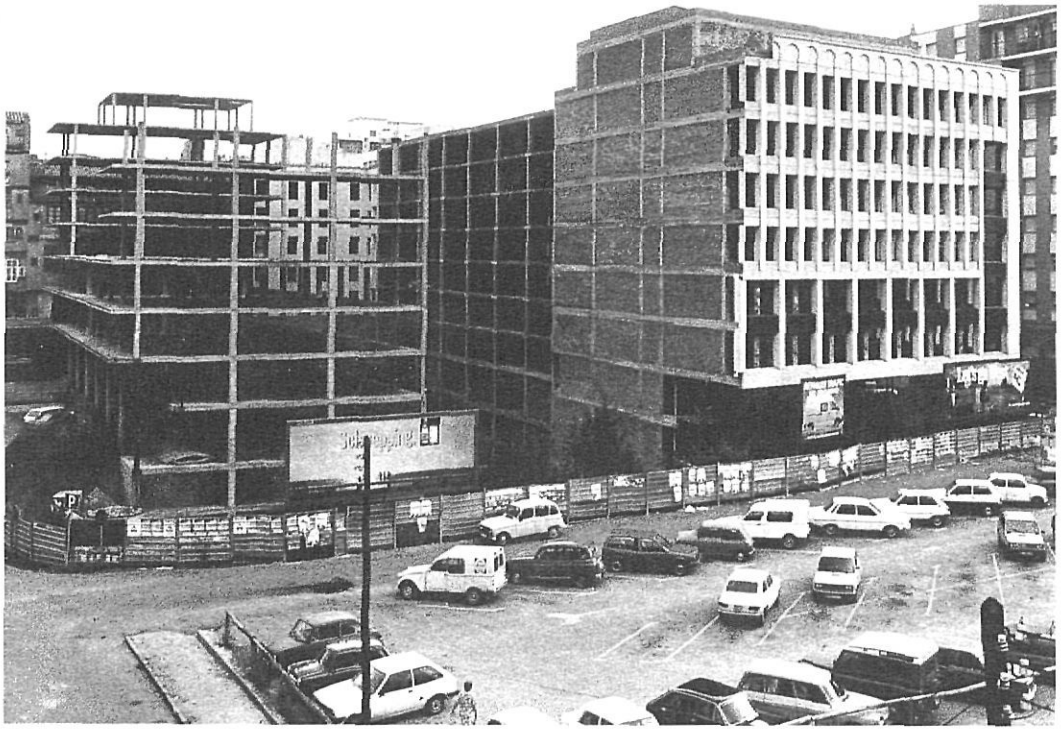
De tots aquests habitatges acabats, un 76% van correspondre a la promoció privada lliure i la resta a la protecció oficial. Cal tenir present que, contràriament al que va passar a les comarques de l'interior, a les zones turístiques va prevaldre la promoció lliure.

Aquest «boom», que arrenca l'any 1982 i es confirma durant l'any 1985



Una urbanització de Lloret

L'entorn de la plaça de la  
Constitució de Girona.



(quadre 4t.), no s'ha aturat i s'ha consolidat al llarg d'aquests últims anys, com també es pot apreciar a l'evolució dels projectes visats pels col·legis d'arquitectes (quadre 6è.).

Després d'aquest breu repàs, podem establir una relació directa entre el turisme i la construcció de nous habitatges. Ara bé, aquest no és l'únic factor que explica aquest augment de demanda d'habitatges.

Primer de tot cal tenir present que la demanda va molt lligada als avantatges directes i fiscals que presenta la legislació. Així, des del moment que es va suprimir la desgravació pre adquisició de valors de renda fixa de l'IRPF (any fiscal 1987), només van quedar dues grans deduccions de la quota: la deducció ha provocat un creixement de les inversions en primer habitatge o de segona residència, que ha acabat d'accelerar les inversions immobiliàries i/o «les imposicions habitatge», imposicions bancàries que consisteixen en un compromís d'adquisició de l'habitatge en un termini de temps, aprofitant els mateixos avantatges d'aquesta deducció.

Un altre element a l'hora d'analitzar l'augment de la demanda d'habitatges és la facilitat de col·locació de diner negre en aquest sector, fet que ha esdevingut molt important en els darrers anys a causa de la persecució que ha sofert el diner negre, que ha anat perdent possibilitats de col·locació financera amb rendiments alts (eliminació de l'opacitat successivament dels certificats de dipòsit, dels pagarés bancaris i d'empresa, etc.).

Un dels únics refugis que li han quedat ha estat les inversions immobiliàries, en les quals els valors escriturals i declarats fiscalment són molt inferiors als de mercat. Això permet la inversió de diner negre i, fins i tot, el seu «blanqueig» en posteriors transmissions declarant les plus-vàlues.

En tercer lloc, no podem oblidar que hi ha hagut unes ànsies de consum contingudes que s'han començat a canlitzar cap al sector de la construcció, sobretot per part de les famílies que s'allotjaven en vivendes plurifamiliars (en règim de propietat o de lloguer) i que, en disposar de més renda, han volgut millorar la qualitat del seu habitatge.

Això explicaria la gran demanda d'habitatges unifamiliars (aïllats o adossats) que s'han construït a les nostres comarques fins a representar, l'any 1985, un 47,4% del total dels habitatges acabats durant aquest any.

Al mateix temps cal tenir en compte que aquests últims anys han arribat a l'edat de «constituir parella» la població nascuda als anys seixanta i principis del setanta. Així, l'any 81, hi ha a les comarques gironines, 35.220 persones (17.469 homes i 13.203 dones) amb edats compreses entre els 20 i 24 anys i 35.497 (14.469 homes i 13.569 dones) amb edats entre els 15 i 19 anys, que en total vénen a representar quasi una sisena part de la població. Lògicament, aquest segment de la població, una vegada es comencen a presentar els primers símptomes de recuperació econòmica, desitja accedir a un habi-

tatge i es tradueix en una demanda potencial de cases i pisos. Per una banda desitgen habitatges de nova construcció, i al mateix temps, n'adquireixen de segona mà. D'aquesta manera, també fan créixer la demanda dels habitatges antics—sobre tot—i faciliten als anteriors propietaris la decisió de comprar-se una casa nova—normalment adossada.

Tots aquests factors van provocar una explosió de la demanda, que es trobà amb una oferta excessivament escassa. Això ha generat un dinàmic creixent del terreny edificable, i una forta especulació (pensem per exemple en l'arribada d'immobiliàries barcelonines a la ciutat de Girona). Així, al 1988, trobem Olot entre les nou primeres ciutats de Catalunya pel que fa al preu del metre quadrat: 76.158 ptes. a Girona és de 73.789 ptes. i a Figueres de 65.760 ptes. A Tarragona, un pis val una mitjana de 9 milions, a Lleida quasi 7 milions i a Girona uns 13 milions, encara que la superfície mitjana és de 140 metres quadrats, uns 30 més que a Lleida i uns 20 més que a Tarragona.

Així, arribem a la situació actual amb 7.528 habitatges construïts a les comarques gironines al 1987, amb només un 29,2% en règim de Protecció Oficial, fenomen que es pot explicar pel fet que gran part de l'edificació va destinat a segones residències, en especial, a les zones constaneres. És a dir, continua la tendència de l'any 1985, ja que a les poblacions de la costa s'han acabat un 67,2% del total d'habitatges. Cal tenir en compte que

en el conjunt de Catalunya, el 51,2% dels habitatges acabats són de Protecció Oficial.

### Reflexions de futur

El «boom» actual que ja fa uns quants anys que dura ha provocat un moviment molt fort. Els preus de solars i edificis han augmentat vertiginosament, cedint a les pressions del diner nacional (en molts casos diner negre que troba una col·locació fàcil en el sector immobiliari) i a l'important flux de capital estranger interessat en la compra de béns immobles, que es cotitzen a uns preus molt inferiors als

del seu país d'origen (pensionistes que es jubilen a les nostres terres, inversors immobiliaris estrangers...). En els darrers temps hem assistit sovint a grans transaccions d'edificis d'oficines (especialment a Barcelona i Madrid) que han canviat de propietari successivament proporcionant en cada operació importants plusvàlues.

Els habitatges es venen, quasi tots, sobre pla, com en els millors moments dels anys seixanta. Això mena moltes poblacions cap a una situació de congestió urbanística per manca de sòl urbanitzable, com poden ser els casos de Barcelona i Girona, on els promotors troben serioses dificultats per poder programar obres noves. Ja mes d'abril

d'enguany, el president del Gremi de Promotors-Constructors de Girona, Sr. Capdeferro, indicava que el creixement de la demanda de sòl urbanitzable a Girona estava esgotant pràcticament l'oferta existent. A Barcelona, el terreny suposa més de les dues terceres parts del cost total del pis, en canvi, fa tres anys només representava un 40%.

No és d'estranyar, doncs, l'aparició de noves iniciatives basades en l'enderrocament d'edificis d'escassa ocupació i grans superfícies per construir-hi edificis de major volu, al mateix temps que prolifera la rehabilitació de pisos situats als barris antics de les ciutats (Barcelona, Girona...).

Però la manca de sòl urbanitzable no és l'únic problema que amenaça el futur de la construcció al nostre país. S'hi hauria d'afegir la manca de materials i de mà d'obra qualificada. Per tant, paral·lelament als forts increments de preus del sòl, estem assistint a un important creixement dels costos de la construcció (mà d'obra i materials). Aquest augment es pot avaluar en més d'un 20% només durant aquest any. Al mateix temps que es comença a detectar una manca de subministres de materials, especialment en productes de ceràmica i sanitaris. La indústria auxiliar treballa al límit de les seves possibilitats, però la seva producció no és suficient per fer front a la forta demanda. Més greu és encara la situació del mercat laboral. Molts empresaris es queixen de no trobar personal qualificat (paletes, guixaires, fusters, pintors, lampistes, etc.) per treballar a les obres. Tot això provoca un fort increment de costos, fins al punt que ja comença a repercutir en els preus de venda dels nous habitatges. Aquesta situació (increments desorbitats del sòl, augment dels materials i dels salaris) ha generat uns preus dels habitatges massa alts que estan fora de l'abast de molts compradors potencials que fan preveure una reculada considerable en la demanda.

També s'ha de tenir en compte que moltes operacions immobiliàries han estat finançades per les entitats bancàries les quals estan afavorint, en els darrers anys, un endeutament de les economies domèstiques fins a uns nivells que difícilment podran mantenir durant gaire temps. Això pot provocar que hi hagi famílies que no puguin tornar els seus crèdits hipotecaris, fet que incidiria negativament en la demanda, ja que provoca una certa psicosis. A possibles compradors, amb un endeutament ja adquirit (canvi de cotxe, electrodomèstics, etc.) els és més difícil de recórrer a una hipoteca



Platja d'Aro



Dos aspectes del barri  
Els Pavos, de Blanes



per completar el pagament de l'habitatge i per tant no es decideixen a adquirir-lo. Aquest procés es veu agreujat pel fet que les taxacions realitzades pels pèrits de les entitats financeres no augmenten al mateix ritme que els preus de mercat. Per tant, a la pràctica, la hipoteca màxima que atorguen cobreix només al voltat d'un 50% del cost real de l'habitatge, malgrat que és d'un 70 al 80% del valor de taxació. Fa pocs anys, les hipoteques cobrien aproximadament el 65% del seu valor de mercat.

A nivell fiscal, amb la posada en pràctica dels fons de pensions (inversions a llarg termini que signifiquen deduccions importants a l'IRPF), es detreuran molts diners de les inversions immobiliàries, que ara aniran a parar als fons d'inversió.

Al sector turístic, sembla que el creixement dels últims anys s'estabilitza i la nova Llei de Costes posarà més impediments al creixement del sector de la construcció. Per tant, tampoc hi ha gaires bones perspectives en un sector que sempre havia representat el motor del «boom» a les nostres comarques.

Al mateix temps, el percentatge de joves en edat de «formar parella» ja no creix en el conjunt de la població, ans al contrari, tendeixen a disminuir.

Per altra part, sembla que la voluntat del govern de l'Estat és no destinar tants recursos al sector de l'habitatge. S'ha produït una disminució de les desgravacions per adquisició de segona residència — ha passat del 17% (1987) al 10% (1988 i 1989) —, encara que es manté la desgravació del 15% per la compra de l'habitatge habitual. S'han disminuït els fons destinats als habitatges en el nou «Plan de Protección de la Vivienda», que ha entrat en vigor a principis de 1989 i que no va ser acceptat per set comunitats autònomes (entre elles Catalunya)... En general, sembla que la consideració política és que el sector ja funciona per si sol.



Lloret de Mar

Palamós



De tota manera, però, el govern estudia l'adopció de mesures per afavorir la caiguda del preu del sòl edificable. En el discurs d'inauguració del II Simposi Europeu de Construcció (octubre del 1988), el ministre d'Obres Públiques, Javier Sáenz de Cosculluela, va contemplar aquesta possibilitat, tot reconeixent les dificultats jurídiques que aquesta política comportaria i les mesures que el govern podria afavorir: «en este sentido apuntó la posibilidad de revisar los planes de ordenación urbanística para ampliar las dotaciones del suelo» (La Vanguardia 8-10-88, p. 24).

En resum, podríem dir que hi ha una sèrie d'elements (els preus astronòmics dels habitatges, la disminució del finançament del cost de l'habitatge per part de les entitats financeres, l'aparició de noves formes d'inversió a llarg termini, la disminució de la desgravació fiscal per adquisició d'habitatges, l'estabilització del turisme i el major control urbanístic de la costa, l'estancament de la població jove, una voluntat pública de deixar el sector a la iniciativa privada...) que de ben segur incidiran negativament

en la demanda futura d'habitatges. Les comarques gironines no quedaran fora d'aquest procés i es preveu primer un augment de les dificultats de venda dels nous habitatges i a continuació un decrement considerable de la construcció de nous habitatges (que es notará de seguida a les zones turístiques).

Al mateix temps dels grans dèficits d'habitatges en certes zones i de les grans dificultats per accedir a un habitatge digne de les classes més modestes, avui dia sembla que ningú se'n preocupa. Ironies del sistema.

Jordi Llobet i Josep Vicens són economistes